

AZ: 22.03.50 kr-ad

Kiel, 21.10.2024

## **Rundschreiben Nr. 194/2024**

### **Urteile zur Zweitwohnungssteuer Lagemodell grundsätzlich zulässig**

#### **Sachstand der Rechtsprechung**

Das Oberverwaltungsgericht in Schleswig (OVG Schleswig) hat am 09. Oktober 2024 über Klagen gegen Zweitwohnungssteuerbescheide der Gemeinden Kittlitz und Pogeetz (beide Amt Lauenburgische Seen) sowie der Stadt Tönning entschieden (Pressemitteilung siehe **Anlage**). Das OVG ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der von der Stadt Tönning verwendete Steuermaßstab nicht zu beanstanden ist und die darauf beruhenden Zweitwohnungssteuerbescheide rechtmäßig sind (Az. 6 LB 6/24). Die Steuerbescheide der Gemeinden Kittlitz (Az. 6 LB 4/24) und Pogeetz (Az. 6 LB 5/24) befand der Senat hingegen mangels wirksamer Rechtsgrundlage für rechtswidrig. Er hat damit in allen Verfahren die vorhergehenden Entscheidungen des Verwaltungsgerichts bestätigt.

Bereits am 24. April 2024 wurden in zwei Normenkontrollverfahren (6 KN 1/24 und 6 KN 2/24) die Zweitwohnungssteuersatzungen der Gemeinden Hohwacht und Timmendorfer Strand für unwirksam erklärt. Die vom Gericht verworfenen Satzungen der betroffenen Gemeinden setzen als Steuermaßstab neben Faktoren wie Größe der Wohnung, einen Baujahresfaktor und einen Gebäudeartfaktor den absoluten Bodenrichtwert fest, ohne diesen nach Lage der Wohnung zu relativieren (sogenanntes „Lübecker Modell“). In diesen Fällen wird die Bemessung der Zweitwohnungssteuer vom Bodenrichtwert zu stark dominiert, während sich die anderen Bemessungsfaktoren nicht ausreichend auswirken.

Ein Teil von Gemeinden wie die Stadt Tönning verwendet eine Maßstabsregelung, nach der der jeweilige Bodenrichtwert stärker relativiert wird, indem er zunächst durch den höchsten Bodenrichtwert im Gemeindegebiet geteilt wird und das Ergebnis mit einem weiteren Faktor summiert wird. Diese Regelung ist nunmehr vom OVG grundsätzlich für rechtmäßig erklärt worden, soweit damit der Lagewert angemessen berücksichtigt bzw. ermittelt wird (s.u.).

Im Jahr 2019 hat eine verbandsübergreifende Arbeitsgruppe des Städteverbandes Schleswig-Holstein und des Schleswig-Holsteinischen Gemeindetages unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesverwaltungsgerichts Satzungsmuster erarbeitet und den Mitgliedern mit Rundschreiben Nr. 169/2019 zur Verfügung

gestellt. Die Muster berücksichtigen die sich nun herauskristallisierte Relativierung des Bodenrichtwertes noch nicht.

Das OVG hat im Übrigen auch festgestellt, dass eine Änderung der Satzung während des gerichtlichen Verfahrens zulässig ist und eine zunächst rechtswidrige Steuererhebung heilen kann.

### **Mögliche Maßstabsregelungen**

#### a) Lagefaktor

Der Maßstab der Zweitwohnungssteuer muss sich am Aufwand des Steuerpflichtigen orientieren, dieses kann nach der o.g. Rechtsprechung durch die Berücksichtigung eines angemessenen Lagefaktors an Stelle des absoluten Bodenrichtwertes erfolgen. Die Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Tönning enthält einen Steuermaßstab, wonach zur Ermittlung des Lagewerts der Bodenrichtwert desjenigen Grundstücks, auf dem sich die Zweitwohnung befindet (Dividend) durch den höchsten Bodenrichtwert im Gemeindegebiet (Divisor) zu teilen und das Ergebnis der Teilung (Quotient) mit dem Wert „1“ zu addieren ist. Dieser Wert „1“ ist nicht willkürlich, sondern hat Auswirkungen auf die konkrete Spreizung. Damit ergibt sich, dass der Lagewert maximal zwischen 1 und 2 bewegt und somit der höchste Lagewert maximal doppelt so hoch ist, wie der niedrigste. Bei einem reinen Abstellen auf dem Bodenrichtwert wäre die Bandbreite deutlich größer. Nach erster Bewertung ist die mögliche Spreizung anhand des Mietgefüges einzuschätzen. Dabei ergibt sich mathematisch: Je höher die Spreizung des Mietgefüges, umso geringer muss der Faktor angesetzt werden.

#### Beispiel:

Liegen die ermittelten Mieten der Lagen zwischen 7 und 21 Euro pro qm, wäre ein Faktor von 0,5 angemessen. Die Bandbreite beim Lagewert läge dann zwischen 0,5 und 1,5. In diesem Fall beträgt der höchste Lagewert maximal das Dreifache des Niedrigsten.

Die Steuerbeträge werden dann wie folgt berechnet:

*Lagewert x Wohnfläche x Baujahresfaktor x Gebäudewertfaktor x Verfügbarkeitsgrad*

Die dem Lagewert zugrunde liegenden Überlegungen und Ermittlungen sollten – vorsorglich für evtl. Rechtsverfahren – auch aktenkundig gemacht werden. Dazu bietet sich insbesondere die Begründung in der Beschlussvorlage an. Ferner sollte eine evtl. Übersicht über die konkreten Lagewerte nicht als Teil der Satzung benannt werden, sondern als unabhängiger Teil deklaratorisch ohne bindende Bedeutung veröffentlicht werden, da diese nur ein Service darstellen und sich die maßgebliche Berechnung aus der Satzung ergibt.

#### b) Nettokaltmietenmodell

Das im damaligen Muster Anlage 1 zum Rundschreiben 169/2019 dargestellte Nettokaltmietenmodell wurde bisher von den Verwaltungsgerichten nicht rechtlich verworfen. Es kommt aber in der Regel nur in Betracht, wenn vornämlich Mieten bei den Zweitwohnungen und auch ein Mietspiegel vorhanden sind.

#### c) Verfügbarkeit

Unabhängig von den vorgenannten grundsätzlichen Maßstäben ist auch die Verfügbarkeit zu berücksichtigen. Dieser weitere Faktor dient der Berücksichtigung der Mischnutzung. Bei der teilweisen Vermietung bei einzelner Eigennutzung ist grundsätzlich nur die Eigennutzung

steuerpflichtig. Dabei ist die Eigennutzung die Regelvermutung, die durch Vermietungen bzw. Vermietungsbemühungen insoweit widerlegt werden kann.

### **Rückwirkung und Schlechterstellungsverbot**

Bei Anpassung der vorhandenen Satzungen im Lichte der Rechtsprechung ist auch das rückwirkende Inkrafttreten der Zweitwohnungssteuersatzungen wichtig. Dazu kann grundsätzlich auch weiterhin auf die rückwirkenden Regelungen der Muster aus dem Rundschreiben Nr. 169-2019 zurückgegriffen werden. Zu berücksichtigen ist aber auch das laufende Jahr 2024, da das Rückwirkungsverbot grundsätzlich hier auch unterjährig gilt.

Danach kann die Rückwirkung wie folgt aussehen:

#### **§ xxx Inkrafttreten**

- 1) *Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.20xx in Kraft und ersetzt von diesem Zeitpunkt an die am xxx beschlossene und am xxx ausgefertigte Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde xxx.*
- 2) *Steuerpflichtige dürfen aufgrund dieser Satzung für die in der Vergangenheit liegenden Veranlagungszeiträume einschließlich dem gesamten Veranlagungszeitraum 2024 nicht schlechter gestellt werden als nach den bisherigen Satzungsregelungen.*
- 3) *Bestandskräftige Bescheide werden von der Rückwirkung der Satzung nicht erfasst.*

Durch das Schlechterstellungsverbot ergibt sich für die Gemeinden ein steuerlicher Ausfall für die betroffenen Grundstücke, d.h. insbesondere für nicht bestandskräftige Bescheide insbesondere auch für das laufende Veranlagungsjahr. Daher erwägen einzelne Kommunen derzeit, die Steuersätze in der Satzungsüberarbeitung (auch) für die Vergangenheit zu erhöhen, um den steuerlichen Ausfall zu vermindern (dieses gilt dann nur für noch nicht bestandskräftige Bescheide). Dazu gibt es derzeit keine Bewertung aus der Rechtsprechung.

### **Weiteres Vorgehen**

Der Städteverband Schleswig-Holstein und der Schleswig-Holsteinischen Gemeindetag werden kurzfristig am 28.10.2024, 9.30 Uhr, die verbandsübergreifende Arbeitsgruppe aus dem Jahr 2019 im Haus der Kommunalen Selbstverwaltung einberufen, an diesem Termin können in begrenzten Umfang auch weitere Städte und Gemeinden teilnehmen.

Pro Kommune kann aus Platzgründen zunächst nur eine Teilnehmerin/ein Teilnehmer berücksichtigt werden. Anmeldungen werden bis zum **24.10.24, 13:00 Uhr**, unter **nadine.adermann@staedteverband-sh.de** entgegengenommen.

Am Folgetag erhalten Sie eine Rückmeldung, ob Ihre Anmeldung berücksichtigt werden konnte.

\*\*\*

#### **Hinweis zu Download und Einsichtnahme der Rundschreiben und anderer Mitteilungen:**

*Für alle Mitgliedskörperschaften stehen die Rundschreiben im Mitgliederservice auf der Homepage des Städteverbandes Schleswig-Holstein als Datei zur Verfügung ([www.staedteverband-sh.de/Service](http://www.staedteverband-sh.de/Service)).*

*Darüber hinaus können die Rundschreiben auf unserer Austauschplattform Intrakommuna eingesehen werden.*

*Falls Interesse an einem Einblick in die Informationen auf Intrakommuna besteht, senden Sie eine Nachricht per E-Mail an [info@staedteverband-sh.de](mailto:info@staedteverband-sh.de). Sie erhalten daraufhin eine Einladung zur Registrierung.*